

मौ. कांदिवली येथील स.क्र. ६७ पै. ६८, ६९, ७० पै., १६१ पै.,
१६२ पै., १४९ पै, १५७ व मौजे चारकोप येथील स.क्र. ४१ पै.
११६ एकर २० गुंठे जमिनीवरील कांदिवली औद्योगिक
वसाहतीसंदर्भात दिशानिर्देश देण्याबाबत...

महाराष्ट्र शासन

महसूल व वन विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: जमीन- २६२४ /प्र.क्र.६५/ ज-३

मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई - ४०० ०३२.

दिनांक: ०८ ऑक्टोबर, २०२४

संदर्भ :-

१. शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र. एलएनडी-२६७७/ २५५१९८-जी-८(ii), दिनांक २७/१२/१९८२
२. शासन परिपत्रक, महसूल व वन विभाग क्र. एलएनडी-१०९३/ ६३१/ प्र.क्र.५७/, दिनांक १.११.१९९३
३. शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन-२६८७/ १८७५/ प्र.क्र.२९१४ (भाग-२)/ ज-३, दिनांक ०६/१२/२००२, दिनांक २५/०२/२००३ व दिनांक २५/०४/२००३
४. शासन निर्णय, उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभाग, क्र.आयईएस-२००१/(७६२३)/ उद्योग-१८, दिनांक ०१.१०.२००२
५. शासन निर्णय, उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभाग, क्र. आयईएस-३०३४ ७९७१ / उद्योग-१८, दिनांक ३०/०४/२००४
६. जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे पत्र क्र. सी/कार्या-७ब/जमीन/६२/कावि-कां.औ.व./ २०१२, दिनांक १५/१२/२०१२, क्र. सी/ कार्या-७ब/ कां.औ.व./कावि-८९७/२०२३, दिनांक २२/१२/२०२३

प्रस्तावना :-

शासन निर्णय, महसूल व वन विभाग, क्र.एलएनडी-२८६१, दि.०३.०५.१९६१ अन्वये शासकीय जमिनीचा औद्योगिक विभागामध्ये विकास करण्याचे ठरवून मौ. कांदिवली येथील स.क्र.६७ पै. ६८, ६९, ७० पै, १६१ पै, १६२ पै., १४९ पै, १५७ व मौजे चारकोप येथील स.क्र.४१ पैकी एकूण ११६ एकर २० गुंठे जमिनीचा अभिन्यास तयार करण्यात आला होता. सदर अभिन्यासामध्ये १६ भूखंड सार्वजनिक सुविधांसाठी राखून ठेवून १५० भूखंड औद्योगिक प्रयोजनासाठी निर्धारित करण्यात आले होते. औद्योगिक प्रयोजनासाठी निर्धारित केलेले सदर शासकीय भूखंड प्रथम ३० वर्षांच्या भाडेपट्ट्याने औद्योगिक कंपन्यांना / औद्योगिक घटकांना स्वतंत्रपणे प्रदान करण्यात आले होते. त्यानंतर सदर भूखंड शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, दिनांक २७/१२/१९८२ अन्वये कब्जेहक्काची रक्कम घेऊन संबंधित औद्योगिक कंपन्यांना / औद्योगिक घटकांना काही अटी व शर्तीवर कब्जेहक्काने प्रदान करण्यात आले आहेत. सदर भूखंडाच्या कामकाजावर सुरुवातीला जिल्हाधिकारी यांचे नियंत्रण होते.

त्यानंतर, शासन झापन, महसूल व वन विभाग, क्रमांक जमीन-२६८७/१८७५/प्र.क्र.२९१४/(भाग-२)/ज-३, दिनांक ०६/१२/२००२ अन्वये, शासन परिपत्रक, दिनांक ०१/११/१९९३ मधील अटी व शर्तीनुसार तसेच काही अतिरीक्त अटीस अधीन राहुन कांदिवली औद्योगिक वसाहत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्या मार्फत उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभागाकडे हस्तांतरीत करण्यात आली आहे. हस्तांतरणानंतर सुरुवातीला सदर औद्योगिक वसाहतीमधील जमिनीचा ताबा व व्यवस्थापन महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळाकडे देण्यात आले होते. तदनंतर सदर औद्योगिक वसाहतीमधील जमिनीचा ताबा व व्यवस्थापन कांदिवली को.ऑप. इंडस्ट्रिअल इस्टेट लि. यांच्याकडे देण्यात आले होते. तथापि, कांदिवली औद्योगिक वसाहतीबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे व शासनाकडे मोठया प्रमाणात तक्रारी प्राप्त होत आहेत. याबाबत मा. लोक आयुक्त यांच्याकडे देखील तक्रार प्राप्त झाली असून, लोकप्रतिनिधींना या वसाहतीबाबत विधानसभेत देखील मुद्दा उपस्थित केलेला आहे. सदर ठिकाणी मोठया प्रमाणात अतिक्रमणे व शर्तभंग होत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आले आहे. कांदिवली को.ऑप इंडस्ट्रिअल इस्टेट लि. यांच्याकडे जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे असलेले महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता, १९६६ मधील तरतुदीनुसार तसेच शासनाच्या महसूल व वन विभागाचे नियम व शासन धोरणात विहित असलेले अधिकार प्राप्त नसल्यामुळे अतिक्रमणविरोधात कार्यवाही करण्यास तसेच शर्तभंगविषयक कार्यवाही करण्यास अडचणी निर्माण होत आहेत. तसेच कब्जेदार यांच्या विनंतीच्या अनुषंगाने सदर जमिनीचे हस्तांतरण करण्यास मंजुरी देणे, जमिनीच्या पुनर्विकासास मान्यता देणे, सदर जमिनीवर टी.डी.आर. वापरण्यास परवानगी देणे, जमीन भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करून देण्याची विनंती प्राप्त झाल्यास, कशा प्रकारे कार्यवाही करावी इ. बाबत तांत्रिक अडचणी निर्माण होत असल्याचे शासनाच्या निदर्शनास आले आहे. या सर्व बाबींचा सर्वंकष विचार करून, शासनाचे होणारे आर्थिक नुकसान टाळण्याच्या अनुषंगाने व सदर वसाहतीमधील शासनाने कब्जेहक्काने प्रदान केलेल्या भूखंडावर व सार्वजनिक प्रयोजनासाठी राखीव ठेवलेल्या भूखंडावर जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांचे प्रशासकीय नियंत्रण ठेवणे आवश्यक झालेले आहे. त्यानुषंगाने मौ. कांदिवली व मौ. चारकोप येथील कांदिवली इंडस्ट्रिअल इस्टेट मधील सुमारे ११६ एकर २० गुंठे जमीन जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे परत घेवून कांदिवली इंडस्ट्रिअल इस्टेट येथील जमिनीसंदर्भात करावयाच्या कार्यवाहीबाबत दिशानिर्देश देण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

यानुषंगाने शासनाने खालीलप्रमाणे निर्णय घेतला आहे:-

शासन निर्णय :-

मौ. कांदिवली येथील स.क्र. ६७ पै. ६८,६९,७० पै., १६१ पै., १६२ पै., १४९ पै, १५७ व मौजे चारकोप येथील स.क्र. ४१ पै. ११६ एकर २० गुंठे जमिनीबाबत पुढीलप्रमाणे कार्यवाही करण्यात यावी:-

- (१) मौ. कांदिवली येथील स.क्र. ६७ पै. ६८,६९,७० पै., १६१ पै., १६२ पै., १४९ पै, १५७ व मौजे चारकोप येथील स.क्र. ४१ पै. ११६ एकर २० गुंठे जमिनीवरील कांदिवली औद्योगिक वसाहत उद्योग विभागामार्फत महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळास हस्तांतरीत करण्याबाबतचे

शासन ज्ञापन, महसूल व वन विभाग, क्र. जमीन- २६८७/ १८७५/ प्र.क्र.२९१४ (भाग-२), दिनांक ०६/१२/२००२ व दिनांक २५/०४/२००३ याद्वारे रद्द करण्यात येत आहे. परिणामी शासन निर्णय, उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभाग, क्र. आयईएस-३०३४ ७९७१ / उद्योग-१८, दिनांक ३०/०४/२००४ याद्वारे निष्प्रभ ठरविण्यात येत आहे.

- (२) कांदिवली इंडस्ट्रियल इस्टेट मधील जमिनी भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नसून, कब्जेहक्काने दिलेल्या आहेत. सदर जमिनी या अटी / शर्तीवर दिलेल्या असून सदर अटी / शर्तीनुसार जमिनीच्या हस्तांतरणास महसूल व वन विभागाच्या पूर्व मान्यतेची आवश्यकता आहे. उद्योग ऊर्जा व कामगार विभाग यांच्या शासन निर्णय, दिनांक ०१/१०/२००२ मधील तरतुदी या भाडेपट्ट्याने दिलेल्या जमिनींना लागू असून कब्जेहक्काने दिलेल्या जमिनींना लागू नाही. यास्तव, सदर शासकीय जमिनीवरील विक्री / हस्तांतरणाच्या अनुषंगाने अनर्जित उत्पन्नाबाबत उद्योग ऊर्जा व कामगार विभाग यांच्या शासन निर्णय, दिनांक ०१/१०/२००२ मधील तरतुदी लागू न होता, शासनाच्या महसूल व वन विभागाच्या धोरणातील तरतुदी लागू राहतील व शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम वसूल करण्याची जबाबदारी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांची राहिल. ज्या भूखंडधारकांनी शासन निर्णय, दिनांक ०१/१०/२००२ नुसार अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम जमा केली आहे ती समायोजित करून अनर्जित उत्पन्नाची फरकाची रक्कम जिल्हाधिकारी यांनी वसूल करावी. फरकाची रक्कम वसूल करताना सदर रकमेवर व्याज वसूल करण्यात येऊ नये. तथापि, जिल्हाधिकारी कार्यालयाने अनर्जित उत्पन्नाची मागणी केलेली रक्कम संबंधितांनी ३ महिन्यात भरणा करावी. विहित कालमर्यादेत अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम भरणा न केल्यास, त्यानंतर सदर रक्कम शासनाच्या प्रचलित धोरणानुसार व्याजासह वसूल करावी.
- (३) कांदिवली इंडस्ट्रियल इस्टेट मधील भूखंड विविध भूखंडधारकांना औद्योगिक प्रयोजनासाठी शासनाने अटी/ शर्तीवर कब्जेहक्काने भोगवटादार वर्ग-२ या धारणाधिकारावर मंजूर केलेले आहेत. त्यामुळे सदर जमिनीचा पुनर्विकास करणे / जमिनीवर टी.डी.आर. वापरणे / जमिनीची विक्री / हस्तांतरण करणे / जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-२ मधून भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रुपांतरीत करणे इ. बाबींसाठी शासनाच्या महसूल व वन विभागाच्या प्रचलित धोरणातील तरतुदी लागू राहतील. या अनुषंगाने वसूल करावयाच्या रकमा जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी वसूल करून सदर रकमा शासनाच्या तिजोरीत जमा करणे बंधनकारक राहिल.
- (४) कांदिवली को.ऑप. इंडस्ट्रियल इस्टेट लि. यांनी ११६ एकर २० गुंठे शासकीय जमिनीचा ताबा शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून ७ दिवसांत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे परत द्यावा. अन्यथा, जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी ७ दिवसानंतर सदर जमिनीचा एकतर्फी ताबा घ्यावा.
- (५) कांदिवली इंडस्ट्रियल इस्टेटमधील जमिनीसंदर्भात जिल्हाधिकारी कार्यालयाकडून कांदिवली को.ऑप. इंडस्ट्रियल इस्टेट लि. कडे हस्तांतरीत केलेल्या सर्व मूळ संचिका /

संबंधित कागदपत्रे त्यांनी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर कार्यालयाकडे शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून ७ दिवसांत परत कराव्यात.

- (६) शासनाच्या महसूल व वन विभागाच्या निर्देशाप्रमाणे जिल्हाधिकारी कार्यालयाच्या दिनांक १५/०४/२००८ रोजीच्या पत्रान्वये कांदिवली औद्योगिक वसाहतीतील सर्व मिळकतींच्या मिळकत पत्रिकेस कांदिवली को ऑप इंडस्ट्रीअल इस्टेट लि. यांचे नाव भोगवटादार वर्ग-२ म्हणुन दाखल झालेले आहे. परंतु, सर्व मिळकत पत्रिकांना संबंधित मिळकत ज्या कंपन्यांना प्रदान करण्यात आली होती त्यांचे नाव आधीपासुनच भोगवटादार वर्ग-२ म्हणुन दाखल आहेत. एकाच मिळकतीच्या मिळकत पत्रिकेवर दोन-दोन कब्जेदारांची नावे ठेवणे ही बाब कायदेशीर गुंतागुंत निर्माण करणारी असल्यामुळे सर्व मिळकत पत्रिकांवरून कांदिवली को ऑप इंडस्ट्रीअल इस्टेट लि. यांचे भोगवटादार वर्ग-२ म्हणुन दाखल असलेले नाव नगर भूमापन अधिकारी, बोरीवली यांनी तात्काळ कमी करावे.
- (७) कांदिवली इंडस्ट्रीअल इस्टेट मधील जमिनीसंदर्भात झालेल्या / होणाऱ्या अतिक्रमणाबाबत / शर्तभंगाबाबत शासनाच्या महसूल व वन विभागाच्या तरतुदीनुसार कार्यवाही करण्याची जबाबदारी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांची राहिल.
- (८) कांदिवली को.ऑप. इंडस्ट्रीअल इस्टेट लि. यांनी सदरहू जमिनीच्या हस्तांतरणाबाबत किती प्रकरणांत मंजुरी दिली व किती अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम तसेच शासनास देय होणाऱ्या इतर किती रकमा वसूल केल्या याबाबतचा हिशोब / तपशील जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे तात्काळ द्यावा. जमीन मंजुरीच्या शासन जापन दिनांक २७/१२/१९८२ मधील अटी / शर्ती, शासन परिपत्रक, दिनांक ०१/११/१९९३ मधील अटी/ शर्ती तसेच वैयक्तिक जमीन मंजुरी आदेशातील अटी / शर्ती प्रस्तुत प्रकरणी लागू राहतील. शासन परिपत्रक, दिनांक ०१/११/१९९३ मधील अट क्र. ३ नुसार या जमिनी भाडेपट्ट्याऐवजी मालकी हक्काने विक्री करावयाच्या असल्यास, त्यास महसूल व वन विभागाची पूर्व परवानगी आवश्यक आहे. कांदिवली को.ऑप. इंडस्ट्रीअल इस्टेट लि. यांना अनर्जित उत्पन्न वसुली करण्याचा कोणताही कायदेशीर अधिकार नसताना त्यांनी महसूल व वन विभागाच्या पूर्व परवानगीशिवाय अनर्जित उत्पन्नाची रक्कम वसूल केली आहे. सदर रक्कम शासनाच्या तिजोरीत जमा होणे आवश्यक होते. त्यामुळे अनर्जित उत्पन्नाची वसूल केलेली रक्कम तसेच शासनास देय होणाऱ्या इतर रकमा शासनाच्या तिजोरीत जमा करण्यासाठी कांदिवली को.ऑप. इंडस्ट्रीअल इस्टेट लि. यांनी जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांच्याकडे तात्काळ जमा कराव्यात. याबाबत आवश्यकतेनुसार योग्य ती तरतूद / उपाययोजना उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभागाने करावी.
- (९) कांदिवली इंडस्ट्रीअल इस्टेट मधील भूखंडाची कब्जेहक्काची रक्कम अथवा अन्य शासकीय रकमा थकीत असल्यास, त्याबाबत जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर यांनी तहसिलदार, बोरीवली यांच्या मार्फत वसुलीची कार्यवाही तात्काळ करावी.

०२. सदर वसाहतीमधील ज्या कब्जेधारकानी कब्जेहक्काची रक्कम, अनर्जित उत्पन्नाची वर नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम भरली आहे व शर्तभंग असल्यास तो नियमानुकूल करून घेतला आहे, अशा भूखंडाचा धारणाधिकार भोगवटादार वर्ग-१ असा बदलण्यासाठी शासनाच्या प्रचलित नियमानुसार कार्यवाही करता येईल. अशी कार्यवाही करण्यासाठी शासन अधिसूचना दिनांक ०८/०३/२०१९ मधील तक्ता “ब” मध्ये नमूद केलेली जमिनीच्या प्रचलित वार्षिक दर विवरणपत्रातील दराप्रमाणे येणाऱ्या किंमतीच्या ५० टक्के एवढी रक्कम भरण्याची सवलत या शासन निर्णयाच्या दिनांकापासून एक वर्षासाठी लागू राहील.

०३. सदर शासन निर्णय मा.राज्य मंत्रिमंडळाच्या दि. ०४/१०/२०२४ रोजीच्या बैठकीतील निर्णयास अनुसरून निर्गमित करण्यात येत आहे.

०४. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेतांक २०२४१००८१६३४५७५६१९ असा आहे. हा आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने.

(धनंजय निकम)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत:-

- १) मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे प्रधान सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
- २) मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ३) मा. उप मुख्यमंत्री (गृह) यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ४) मा. उप मुख्यमंत्री (वित्त) यांचे सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) मा. मंत्री (महसूल), यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, यांचे सह सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
- ७) अपर मुख्य सचिव, (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ८) प्रधान सचिव, उद्योग, ऊर्जा व कामगार विभाग, मुंबई.
- ९) विकास आयुक्त (उद्योग), उद्योग संचालनालय, मुंबई.
- १०) अ.मु.स.(महसूल), महसूल व वन विभाग, यांचे विशेष कार्य अधिकारी, मंत्रालय, मुंबई.
- ११) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई.
- १२) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर.
- १३) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र १/२, मुंबई / नागपूर
- १४) जिल्हाधिकारी, मुंबई उपनगर जिल्हा.
- १५) विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, कोकण भवन, सी.बी.डी. बेलापूर, नवी मुंबई.
- १६) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमि अभिलेख, महाराष्ट्र राज्य, पुणे.

- १७) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई.
१८) उप संचालक, भूमि अभिलेख कोकण प्रदेश, फोर्ट, मुंबई.
१९) जिल्हा अधीक्षक, भूमि अभिलेख, मुंबई उपनगर जिल्हा.
२०) तहसिलदार, बोरीवली, नाटकवाला लेन, एस.व्ही.रोड, शिंपोली सिग्नलजवळ, बोरीवली (प.), मुंबई- ९२
२१) नगर भूमापन अधिकारी, बोरीवली, प्रशासकीय इमारत, ४ था मजला, डॉ. एन.आर. करोडे मार्ग (नाटकवाला लेन), एस.व्ही.रोड, शिंपोली सिग्नलजवळ, बोरीवली (प.), मुंबई- ९२
२२) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, मुंबई.
२३) व्यवस्थापक, कांदिवली को.ऑप.इंडस्ट्रिअल इस्टेट लि. कांदिवली (प), मुंबई-६७.
२४) निवड नस्ती (कार्यासन ज-३)
